



3082 WH ROTTERDAM

BOUWMANSTRAAT 8 A

BIEDEN VANAF € 225.000 K.K.



58 m² wonen



2 slaapkamers



1940



1e woonlaag



OVER ONS

DE SERVICE VAN VROEGER MET DE KENNIS VAN NU



Meer dan 40 jaar actief als makelaar in Rotterdam en als team meer dan 80 jaar ervaring in de makelaardij. Wij kennen Rotterdam als onze broekzak en Rotterdam kent ons. Bij ons staan aandacht, kwaliteit en service op maat centraal. En dat merk je!

We houden ervan om onze handen uit de mouwen te steken! Daarom zetten we altijd een stap extra bij de aan- of verkoop van jouw woning. Je woning online plaatsen of het bestaande aanbod uitpluizen is voor ons slechts het begin, daarna komt het echte werk.

En, om ervoor te zorgen dat we echt weten wat er speelt zijn we actief in de wijk, staat persoonlijk contact centraal, komen we gewoon bij jou thuis en hechten we veel waarde aan uitgebreide intakes.

Want pas als we je echt goed kennen, kunnen we jouw woonwens realiseren.

ONS TEAM



Bekijk ons complete verhaal met onze bedrijfsvideo op

zuidstad.nl



CHECK ONZE TIPS!



Maak een gratis zoekopdracht aan op onze website.



Volg ons op social media voor voorankondigingen van nieuw woningaanbod.

> Meer weten? Informeer bij een van onze makelaars!



BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



OVERDRACHT

Vraagprijs	€ 225.000 k.k.
Oplevering	Augustus 2024

BOUWVORM

Soort Object	Benedenwoning
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1940
Soort Dak	Plat dak

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	58 m ²
Overige Inpandige Ruimte	-
Gebouwgebonden Buitenruimte	-
Externe Bergruimte	5 m ²
Inhoud	197 m ³

INDELING

Aantal Kamers	3 (Waarvan 2 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	1
Gelegen Op	1
Voorzieningen	Tv kabel, natuurlijke ventilatie

ENERGIE

Energielabel	
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
Cv-ketel	Intergas 2011

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Gemeente Charlois, sectie B, 6706-A, index 1
Eigendomssituatie	Volle eigendom

VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	€ 89,40 per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	63 m ² (1165 cm diep en 545 cm breed)
Ligging Tuin	Oost
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER BOUWMANSTRAAT 8 A



EEN FANTASTISCHE ACHTERTUIN MET EEN RUIM TERRAS!

Dat is wat je hebt als de Bouwmanstraat 8-A je thuis is. Dit nodigt in de zomermaanden uit tot een gezellig samenzijn in je eigen achtertuin, die je bereikt via de woonkamer. De woonkamer is voorzien van een grote raampartij wat zorgt voor veel lichtinval en is uitgerust met een strakke inbouwkeuken. Verder krijg je de beschikking over 2 slaapkamers en een ruime badkamer en separaat toilet. In de achtertuin is er een houten schuur en de woning is bovendien volledig voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing. Dit is de ideale woning voor jou als starter!

De Bouwmanstraat is een rustige straat in Oud-Charlois, een historisch stukje Rotterdam. Aan het einde van de straat is een breed groen grasveld met een speeltuin, trapveldje en 'het Waaltje'. Vlakbij vind je de Boergoensevliet met de tramhalte, het Zuiderpark, Waalhaven en de Maas. Genoeg mogelijkheden voor recreatie. De omgeving is voorzien van vele stadsvoorzieningen zoals een goede verbinding met het openbaar vervoer, een zeer makkelijke en snel bereikbare verbinding met de binnenstad en verder zijn er diverse winkels en leuke horecagelegenheden. Vanuit de wijk rijd je met de auto gemakkelijk naar het stadscentrum of de Ring A15.

Persoonlijke noot verkoper: "Toen ik voor het eerst dit huis bekeek zag ik gelijk de mogelijkheden van de tuin, die ik helemaal kon aanpakken met een mooi groot vlonder. Die tuin zal ik zeker gaan missen. Verder kun je heel makkelijk de drukte opzoeken aangezien het 15 minuten fietsen is naar de stad, maar ook de rust in buurt rondom het huis. Met veel plezier heb ik vaak een wandeling gemaakt in het Zuiderpark wat om de hoek ligt."

Heeft de fotoserie je enthousiast gemaakt en wil je de woning met eigen ogen zien? Plan dan snel een afspraak!

Indeling:

Begane grond:

* Woningentree middels eigen voordeur vanaf het trottoir; tochtportaal en gang voorzien van laminaatvloer, meterkast, 2 vaste kasten met in de grootste kast een wasmachineaansluiting, CV-kast en toegang tot vertrekken.

* Slaapkamer I aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer en gestuukte wanden en plafond.

* Badkamer, voorzien van moderne betegeling, donkere tegelvloer, inloopdouche met douchebak, glaswand en douchepaneel, wastafelmeubel met wandkast, designradiator en mechanische ventilatie.

* Woonkamer aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer, gestuukte wanden en plafond met koof met inbouwspots, tuingerichte raampartij met deur naar de tuin en open keukenruimte.

* Keukenruimte voorzien van laminaatvloer met een hoogglans inbouwkeuken voorzien van kookeiland met 5-pits gaskookplaat, schouwafzuigkap, oven, vaatwasmachine, magnetron, inbouwkoel-vriescombinatie, spiegelwand en verlaagd plafond met inbouwspots.

* Slaapkamer II aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer, gestuukte wanden en plafond en deur naar de achtertuin.

KOOPSOM € 225.000 K.K.



LEES ALLES OVER BOUWMANSTRAAT 8 A



* Achtertuin ca 11.65 x 5.45 gelegen op het oosten en is voorzien van een vlonderterras, bestrating, een houten schutting en houten schuur (ca. 5 m²).

Algemeen:

- * Eigen grond.
- * Energielabel C, geldig tot 17 april 2034
- * De wijk Oud-Charlois valt onder de opkoopbescherming. Dit houdt in dat een belegger de woning niet kan kopen voor de verhuur, al gelden er uitzonderingen zoals de verhuur aan een kind. Kijk voor meer informatie op de website van de gemeente Rotterdam.
- * De woning is geheel voorzien van kunststof raamkozijnen met dubbele beglazing.
- * Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels een eigen combiketel (Intergas, 2011).
- * Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen.
- * Voor een indicatie van de maatvoering verwijzen wij naar de plattegronden.

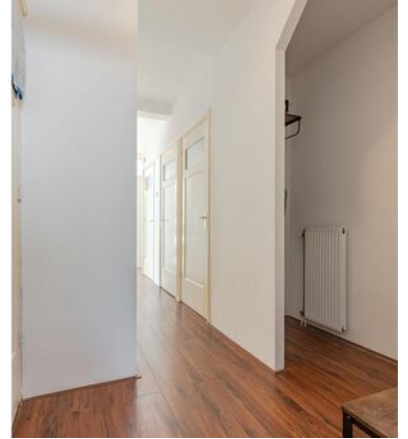
Gebruiksoppervlakten en inhoud:

- * Wonen ca. 58 m²
- * Externe bergruimte ca. 5 m²
- * Inhoud ca. 197 m³

Bijdrage V.v.E.	: € 89,40 per maand
Bouwjaar woning	: 1940
Oplevering	: augustus 2024











ACHTERTUIN
VOORZIEN VAN
VLONDER-
TERRAS

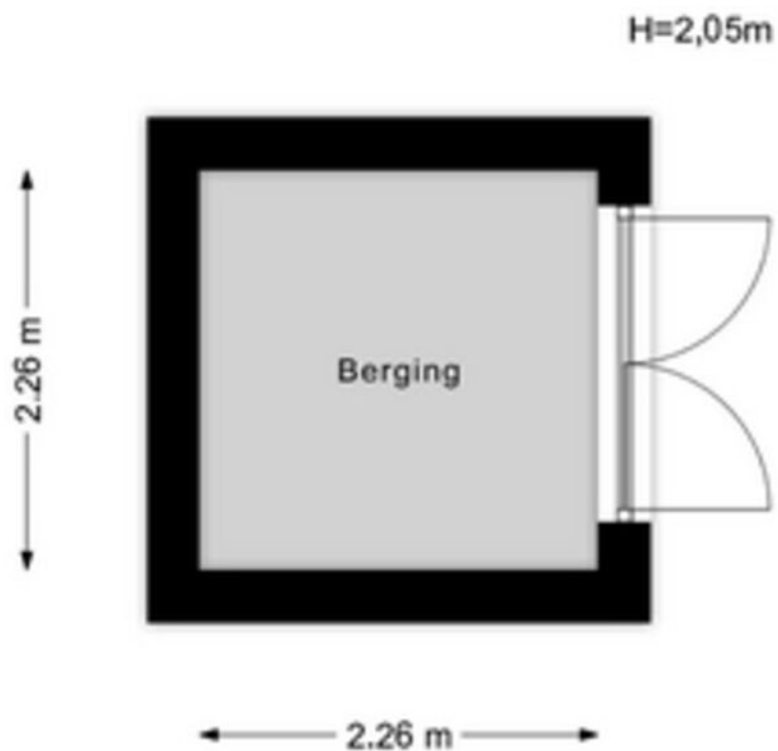


PLATTEGROND BEGANE GROND



Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND SCHUUR



Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Tuinslang	X		



ZUID OP ZIJN BEST!
HISTORISCH
WONEN!

CHARLOIS

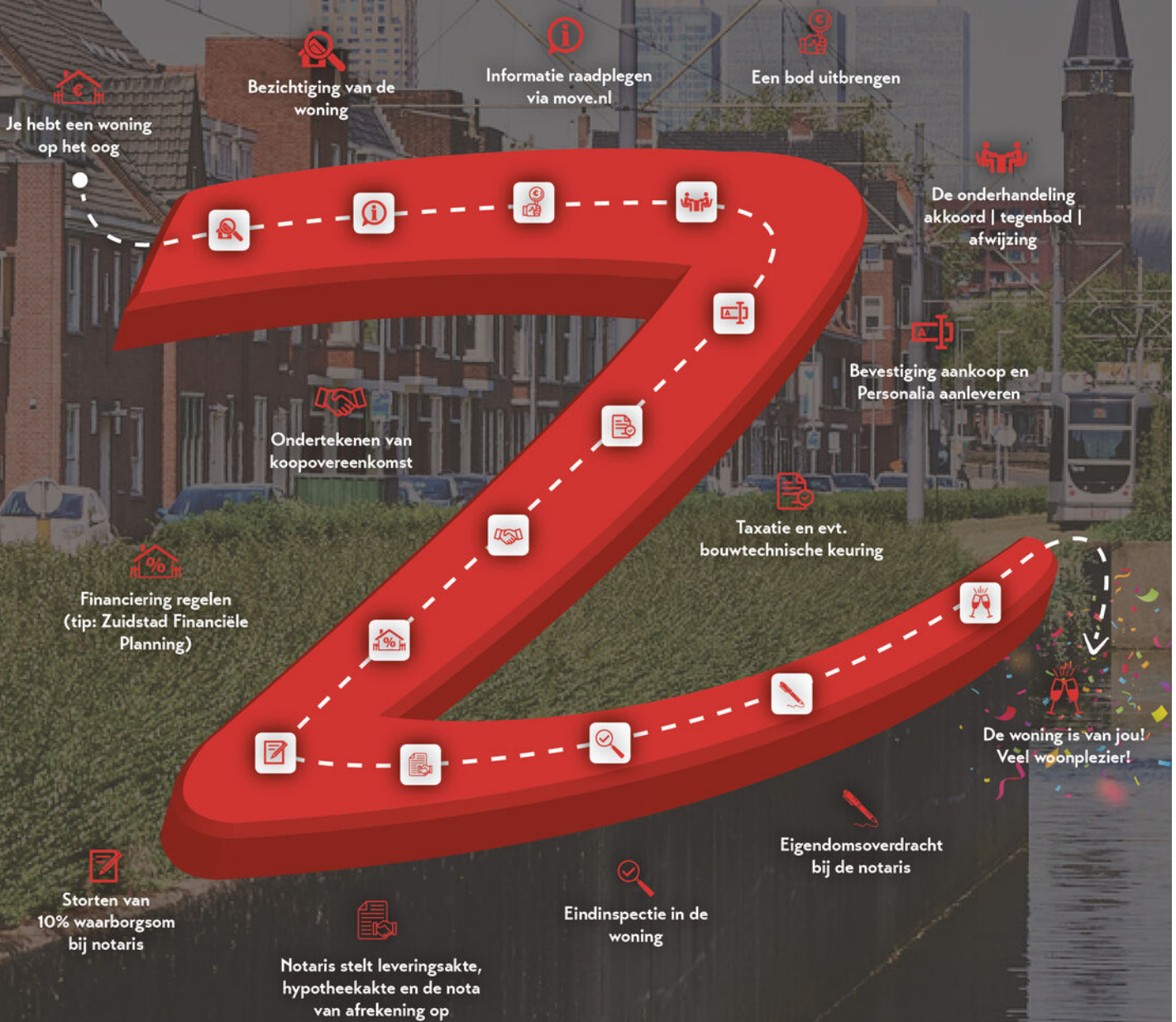
OUD-CHARLOIS



Welkom in de historische en gewilde stadswijk Oud-Charlois, een Rotterdamse wijk met een diversiteit aan woningen zoals de nostalgische Boergoensevliet en de Charloisse Kerksingel met de 17e-eeuwse kerktoren als de historische kern. Deze authentieke wijk biedt voor ieder wat wils: oud, jong, sportief, creatief, het kan allemaal! Met de auto of de fiets rij je zo de Maastunnel in en Katendrecht, de Wilhelminapier en Zuidplein zijn snel te bereiken via water, weg en rails. Op loopafstand vind je divers winkelaanbod, sportfaciliteiten, scholen en het grootste stadspark van Nederland: het Zuiderpark. Charlois is in trek en op dit moment een thuishaven voor meer dan 150 kunstenaars, deze wijk móet je beleven!



DE WEG NAAR JOUW DROOMHUIS



MET EEN AANKOOPMAKELAAR STA JE STERKER!

Een woning kopen doe je niet zomaar, het is één van de grootste en belangrijkste beslissingen in je leven. Wij staan je graag bij als aankoopmakelaar. Wij behartigen jouw belangen, bestuderen de kleine lettertjes en zorgen ervoor dat je, mede dankzij onze lokale marktkennis, met het juiste bod de gewenste woning krijgt.



STAP 1

EEN EXTRA PAAR OGEN

Ben je tijdens de eerste bezichtiging enthousiast geworden? We evalueren je ervaringen en onze aankoopmakelaar gaat mee naar de tweede bezichtiging. We bekijken de woning met een kritische en professionele blik; is de vraagprijs reëel, zijn er bijzondere aandachtspunten of is een bouwkundig onderzoek aan te raden? Wij geven je advies!



STAP 2

DE JUISTE PRIJS

Onderhandelen, niet iedereen vindt het even leuk of is er even goed in. Wij gelukkig wel. Met jouw (financiële) wensen als uitgangspunt, gaan we onderhandelingen in. Onze aankoopmakelaar gaat voor de laagste prijs en de beste voorwaarden.



STAP 3

DE KLEINE LETTERTJES

Een koopovereenkomst is niet voor iedereen dagelijkse kost. Daarom kan het best lastig zijn om deze goed te begrijpen. Onze aankoopmakelaar weet van de hoed en de rand en neemt alle kleine lettertjes voor je door.



STAP 4

DE KOOP

Na het tekenen van de concept koopovereenkomst voeren we samen de eindinspectie uit en kun je de verhuisdozen inpakken. Natuurlijk staan we ook na de aankoop nog klaar voor al je vragen!

IIII NWWWI



Vragen over onze werkwijze?

✉ info@zuidstad.nl

☎ 010 - 2404142



PASSEND financieel advies



www.zuidstadfp.nl

VOOR ELKE PORTEMONNEE

Bel 010 210 22 40
voor een afspraak

Slinge 455, 3085 ES Rotterdam
slinge@zuidstadfp.nl

 **zuidstad**
financiële planning





KOM LANGS VOOR EEN KOPJE KOFFIE!

ZUIDSTAD MAKELAARS



STREVELSWEG 639, 3083 LR ROTTERDAM
010-240 41 42 | info@zuidstad.nl

[zuidstad.nl](https://www.zuidstad.nl)



Vereniging van
makelaars en taxateurs

